

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

Il **Comune di Moricone**, con Sede in Moricone (RM), Piazza Sante Aureli 1, C.F. 86000380583, P.IVA 02145701005, rappresentato in questo atto dal Sig. _____, in qualità di _____, come da poteri allegati al presente contratto sub lett. a), nato a _____ (___), il ___/___/___, domiciliato per la carica in Moricone (RM), Piazza Sante Aureli 1, che agisce in nome e per conto della Società medesima, di seguito indicata come "Locatore";

e

INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A., con sede legale in 20121 - Milano, Largo Donegani 2, PEC: adminpec@inwit.telecompost.it, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.IVA 08936640963, nella persona della Cristina Montanari, nata a Roma (Roma), il 08/12/1968, domiciliata per la carica presso la sede della Società, in qualità di procuratore speciale della Società medesima di seguito indicato come ("conduttore" o "INWIT"),

di seguito congiuntamente le Parti, convengono e stipulano quanto segue;

ART. 1 – Oggetto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, porzione di terreno di mq 50 circa (di seguito per brevità "l'immobile"), sito nel comune di Moricone (RM), Strada della Prata, snc iscritto al NCT di Moricone (RM), **Foglio15, Particella 116**, il tutto come risulta dalle allegatte planimetrie.

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile, dichiara che sullo stesso non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitare la piena disponibilità del bene da parte del conduttore e garantisce adeguato percorso d'accesso alla porzione d'immobile locato anche tramite costituzioni di servitù gratuite di passaggio (sia di persone che mezzi di trasporto) e di cavidotto.

Il locatore si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell'immobile stesso e garantisce al conduttore che i terzi acquirenti o cessionari dell'immobile locato proseguiranno nel rapporto contrattuale di locazione per tutta la sua durata ed alle condizioni pattuite con la presente scrittura.

Le Parti espressamente pattuiscono che, nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso o locare a terzi la porzione di immobile locata (anche nel caso di costituzione, a qualunque titolo, sull'immobile locato del diritto di usufrutto o di quello di superficie) spetterà al conduttore il diritto di prelazione in applicazione dell'art.51 comma 4 del D.Lgs. 08.11.2021, n. 207 (Codice Europeo delle Comunicazioni Elettroniche), secondo il quale è

attribuito al Conduttore e ai suoi aventi causa il diritto di prelazione e riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della L. 27.07.1978, n. 392.

Al riguardo il locatore si impegna ad interpellare il conduttore tramite comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione spettantegli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del locatore.

Il locatore si impegna a non trasferire il bene locato a soggetti terzi che siano società del settore Telco-Immobiliare entro i successivi 5 (cinque) anni dalla decorrenza del presente contratto, salvo previa autorizzazione specifica e per iscritto da parte di Inwit; in caso contrario Inwit si riserva il diritto di applicare una penale pari a 3 (tre) volte il canone annuale di locazione. È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

La conduttrice dovrà mantenere ed usare la porzione di immobile locato con diligenza, per sé, i suoi dipendenti, fornitori e clienti e chiunque vi acceda. Gli eventuali danni che dovessero verificarsi in dipendenza di guasti o rotture o per difetto di manutenzione e prevenzione resteranno ad esclusivo carico della conduttrice nella misura, e limitatamente alle ipotesi, in cui i danni suddetti siano ascrivibili a responsabilità del conduttore medesimo a titolo di dolo o colpa grave, con espressa esclusione delle ipotesi di caso fortuito o forza maggiore.

ART. 2 – Scopo della locazione

L'immobile sarà utilizzato dal conduttore per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica (le "Infrastrutture"). Il locatore prende atto che il conduttore fornisce infrastrutture e relativi servizi a terzi operatori di servizi di radio e tele/videocomunicazione elettronica, con qualunque tecnologia esistente o futura ed acconsente a che il conduttore possa utilizzare per detto scopo l'immobile senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone.

Il conduttore potrà, quindi, a sua cura, comunque senza oneri a carico del locatore: eseguire sull'immobile gli occorrenti lavori di adattamento, manutenzione e gestione delle Infrastrutture, nonché quelli per la loro allocazione integrazione, modifica e sostituzione. Potrà inoltre installare, mantenere, integrare e modificare anche all'esterno dell'immobile cavi elettrici e telefonici, sia aerei che sotterranei, con relativi appoggi e manufatti, sistemi radianti, sostegni per antenne ed impianti di telecomunicazione in ponte radio, apporre cartelli, targhe, tabelle anche non relativi all'attività esercitata nonché eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi. In ragione di quanto sub 2.1, il Locatore concede il diritto di posa in opera di appositi pozzetti interrati per l'impianto di messa a terra, compreso il collegamento con altra eventuale rete di terra esistente per come previsto dalle leggi vigenti in materia.

La realizzazione di tali opere non comporterà per il conduttore alcun onere aggiuntivo né maggiorazione di canone. In merito a tutti i lavori ed interventi summenzionati, il locatore

riconosce al conduttore la facoltà di richiedere alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie e qualora fosse indispensabile, si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del conduttore.

Il conduttore dovrà garantire per tutto il periodo di locazione il rispetto delle prescrizioni e della normativa di legge in materia di campi elettromagnetici. A tal fine, il locatore potrà procedere, con cadenza semestrale/annuale, in collaborazione con l'ARPA, a verifiche sul rispetto delle prescrizioni di legge.

ART. 3 – Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (Sei), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art.29 della Legge n.392/78.

La locazione inizierà a decorrere dal primo giorno del Primo mese successivo alla comunicazione di inizio Lavori o di atto equipollente.

Tale decorrenza verrà comunicata dal conduttore al locatore con PEC.

Resta comunque inteso che, qualora entro 18 (Diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo il conduttore non abbia comunicato al locatore la decorrenza della locazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza che le Parti possano pretendere alcunché l'una dall'altra.

Resta inteso che in caso di contenzioso sul rilascio dei titoli abilitativi, il termine di cui sopra, dovrà ritenersi prorogato di ulteriori 12 (dodici) mesi previa comunicazione di Inwit al locatore

ART. 4 – Recesso

Le Parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R. (o PEC) almeno 6 (Sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le Parti convengono che, in caso di mancato rispetto di quanto previsto all'articolo 2, il conduttore, a sue spese, dovrà porre in essere ogni più opportuna misura volta alla regolarizzazione e al rispetto delle prescrizioni di legge in tema di campi elettromagnetici. In caso di mancato adeguamento alle stesse nel termine di 6 (sei) mesi dalla violazione, il locatore potrà recedere dal presente contratto dandone formale comunicazione mediante raccomandata A.R o PEC al conduttore. Il recesso sarà effettivo dal giorno successivo all'avvenuta notifica e nessun canone dovrà essere restituito al conduttore.

ART. 5 – Canoni

Il canone annuo di locazione è convenuto in **euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**, suddiviso in Due rate aventi ricorrenza ogni semestre di **euro 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, ciascuna da corrisondersi entro la prima decade di ogni semestre con Bonifico Bancario:

Intestato a Comune di Moricone, presso l'Istituto di Credito _____ di _____ (___), Ag. _____ avente IBAN: _____

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il locatore dovrà inviare entro il giorno 10 (dieci) del mese precedente il trimestre di riferimento e non oltre i 10 gg della prima decade del mese del trimestre di riferimento in quanto la mancata emissione o l'emissione irregolare della fattura obbliga INWIT, a procedere alla "comunicazione-denuncia" alle Autorità fiscali secondo le modalità e i termini a regolarizzarne gli aspetti fiscali ai sensi di cui all'art. 6, comma 8, del Decreto Legislativo 471/1997 come modificato dal D.Lgs. 87/2024.

Il Locatore è tenuto all'emissione della fattura secondo le regole generali IVA. La fattura dovrà recare, tra gli altri dati: la base imponibile e, visto che si tratta di operazioni esenti il richiamo alla norma di esenzione IVA (vedi clausole fiscali); Per le operazioni esenti dovrà essere riportato in fattura elettronica il codice natura N4.

Le fatture da emettersi in regime di esenzione dovranno essere intestate a Infrastrutture Wireless S.p.A. Largo Donegani, 2, 20121 Milano, Codice fiscale, Partita IVA 08936640963 e dovranno essere inviate mediante l'utilizzo del canale SDI (Sistema Documentale Integrato), utilizzando il formato della "fattura elettronica", come specificato dal provvedimento Agenzia delle Entrate Prot. n. 89757/2018 del 30 aprile 2018, e successive modificazioni. I documenti trasmessi attraverso il canale "SDI" dovranno riportare il "Codice Destinatario": **A4707H7**.

A partire dal Secondo anno di locazione, il canone potrà essere aggiornato, previa espressa richiesta del locatore da formularsi per iscritto di anno in anno, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. Gli aggiornamenti di canone dovranno essere considerati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le Parti.

Nel caso in cui il locatore abbia maturato penali, a seguito di quanto previsto contrattualmente, si conviene che le stesse vengano addebitate a cura di INWIT mediante l'emissione di fattura/nota di debito (fuori campo I.V.A. ex art.15 DPR n° 633/72 e succ. mod.) da parte di INWIT.

L'importo della suddetta fattura/nota di debito sarà pagato, o trattenendolo dal primo pagamento utile effettuato da INWIT al locatore, se il pagamento rientra nel termine di 60 giorni dalla data di emissione fattura, oppure sarà pagato dal locatore, a mezzo bonifico bancario, a 60 giorni dalla data di emissione della stessa fattura/nota di debito.

In ogni caso, il locatore è tenuto a fatturare l'intero importo lordo dei canoni di locazione dovuti, indipendentemente dall'addebito delle penali.

È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

ART. 6 – Facoltà in capo al conduttore

Il conduttore, ferma restando la propria responsabilità per il pagamento del canone, ha facoltà di cedere in tutto o in parte il presente contratto o i suoi diritti nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo di sublocare, concedere in uso e/o in comodato e/o in ospitalità, in tutto o in parte, gli immobili locati, previa autorizzazione scritta del locatore, da richiedere mediante comunicazione PEC entro 60 giorni dalla data di stipula del contratto di cessione.

ART. 7 – Manutenzione

Il conduttore provvederà, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli spazi locati, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguiti a cura e spese del locatore.

Il locatore garantisce che l'immobile locato è a norma con le vigenti normative anche in tema di salute e sicurezza ed in particolare non risulti inquinato da rifiuti. I costi di eventuali bonifiche del terreno resesi necessarie saranno a carico del locatore, che manleverà il conduttore ed i suoi dipendenti e/o incaricati per ogni possibile danno indotto, anche nei confronti di terzi.

Ai fini della manutenzione degli impianti, attrezzature, infrastrutture nonché degli apparati installati e per ogni necessità di servizio il locatore concede al conduttore garanzie all'accesso all'immobile locato ed alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento. Qualora il locatore dovesse impedire l'accesso all'immobile ad Inwit o suoi incaricati, Inwit potrà applicare, per ogni giorno solare di mancato accesso all'immobile, una penale pari al valore giornaliero del canone di locazione. È fatto comunque salvo il riconoscimento del maggior danno.

Resta tuttavia inteso e convenuto che, qualora l'accesso agli spazi che ospitano le infrastrutture locate non sia indipendente, le attività suddette, ad esclusione di quelle che rivestano il carattere d'urgenza saranno espletate dalle ore 8 alle ore 17. Il locatore garantisce che l'immobile locato non sia sottoposto a gravami e/o procedure esecutive che possano alterare il libero godimento del conduttore.

ART. 8 – Ripristino

Al termine della locazione il conduttore provvederà a propria cura e spese alla rimozione degli impianti installati ed al ripristino dell'immobile locato.

Il locatore si impegna a garantire l'accesso di imprese incaricate dal conduttore per l'effettuazione degli interventi di cui sopra. A maggior esplicitazione di detto impegno, il locatore dichiara e riconosce che tale accesso potrà avvenire in ogni tempo ed indipendentemente da qualsivoglia diritto vantato del locatore ai sensi del presente contratto.

Art. 8 bis – Manleva

Il conduttore manleva la locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni imputabili a INWIT causati con dolo o colpa grave dall'impianto a cose e/o persone e risponderà d'ogni azione legale promossa da terzi derivanti dal funzionamento e dalla presenza delle apparecchiature, anche se dette azioni siano promosse nei confronti del locatore, tenendo indenne lo stesso per ogni responsabilità civile inerente alla stazione radio base assumendosi ogni onere e spesa qualora INWIT abbia violato norme e regolamenti o non abbia ottemperato ai propri doveri e compiti con la necessaria diligenza.

ART. 9 – Riservatezza

Le parti si impegnano a non fornire a terze parti notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore. Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

ART. 10 – Trattamento di dati personali ai sensi della normativa sulla privacy

Le attività previste nel presente contratto compartano il trattamento di dati personali da parte del Locatore in autonomia decisionale circa le finalità e i mezzi del trattamento, al pari di INWIT S.p.A.

Le Parti si danno reciprocamente atto di essere Autonome Titolari del Trattamento, e di curare in autonomia anche il rispetto delle norme data protection applicabili ai rispettivi trattamenti di dati personali, basati sulle condizioni di legittimità previste dall'art. 6 del GDPR.

Fermo restando la responsabilità assunta dalla Parte verso i terzi e verso INWIT S.p.A. quale titolare autonomo del trattamento sui dati ricevuti da INWIT S.p.A. stessa, nei rapporti reciproci, la Parte si obbliga a manlevare e tenere indenne INWIT S.p.A. per qualsiasi danno, incluse spese legali, che possa derivare da pretese avanzate nei confronti della Parte da eventuali terzi - inclusi i soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti - a seguito dell'eventuale illiceità o non correttezza delle operazioni di trattamento imputabili alla Parte,

intendendosi con la presente pattuizione trasferire da INWIT S.p.A. alla Parte l'incidenza economica dei danni reclamati da terzi, in conseguenza dei trattamenti operati dalla Parte.

Le Parti si impegnano a comunicarsi prontamente e reciprocamente le eventuali istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del GDPR ovvero le richieste delle Autorità di Controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra parte.

Le Parti dichiarano di aver rispettivamente fornito adeguata informativa privacy circa il trattamento de dati personali dei soggetti che agiscono, o che sono a diverso titolo riconducibili, al presente contratto (rappresentanti firmatari del presente contratto, personale dipendente, prestatori d'opera, collaboratori, etc. coinvolti nell'esecuzione del contratto).

Art. 11 - Codice etico, D. Lgs. 231/01, anticorruzione e conflitto di interessi

Il Locatore è a conoscenza che INWIT ha e attua un Codice Etico, un Modello di Organizzazione e Gestione ai sensi del d.lgs. 231/2001, una policy Anticorruzione e una policy Diversity & Inclusion (consultabili sul sito istituzionale www.inwit.it) e si impegna a rispettare, e a far rispettare ai propri dipendenti, collaboratori, appaltatori, subappaltatori e soggetti che agiscono per loro nome e/o conto, i principi e le regole applicabili ivi enunciati che Il Locatore dichiara di aver letto e compreso e che costituisce parte integrante del presente contratto.

Fermo restando quanto sopra, le Parti dichiarano e garantiscono che, durante l'esecuzione del presente contratto, si atterranno alle disposizioni del d.lgs. 231/01 e s.m.i. e alla normativa anticorruzione applicabile e si asterranno da qualsivoglia comportamento che possa configurare gli illeciti previsti dal d.lgs. 231/01 e dalla normativa anticorruzione applicabile.

Il Locatore si impegna a segnalare tempestivamente tramite il canale whistleblowing eventuali condotte – di cui venga a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto - che possano costituire violazione, anche potenziale, del Codice Etico, della Policy Anticorruzione o del d. lgs. 231/01.

Il Locatore dichiara che, alla data di sottoscrizione del presente contratto, non sussiste alcun conflitto d'interessi, né esistono situazioni che possono dar luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto d'interessi in relazione all'attività di cui al contratto medesimo. Qualora in corso di esecuzione del presente contratto si determinasse una qualunque situazione idonea a generare un conflitto d'interessi, Il Locatore dovrà darne prontamente comunicazione scritta a INWIT.

Il Locatore dichiara infine di: (i) non essere sottoposta a sanzioni internazionali irrogate nell'ambito del sistema internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo e all'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale e (ii)

non condurre affari con Paesi, individui o entità destinatari di sanzioni internazionali ovvero che agiscono o sono controllati da Paesi sanzionati.

Qualora Il Locatore non adempia agli obblighi derivanti dal presente articolo, INWIT si riserva la facoltà di risolvere il contratto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti. INWIT si riserva infine la facoltà di risolvere di diritto il contratto ex art. 1456 c.c. ovvero di recedere dallo stesso, qualora, all'esito della compilazione del "Questionario di Due Diligence per i Locatori/Landlord", emergano elementi ostativi all'esecuzione o prosecuzione del presente contratto.

ART. 12 – Variazioni al testo del contratto.

Qualsiasi modifica aggiunta o soppressione da apportare al testo del presente contratto dovrà essere concordata tra le Parti e potrà avere validità solo a seguito dell'avvenuto accordo scritto tra di esse.

ART. 13 – Clausole fiscali e registrazione del contratto

Il locatore, soggetto passivo di imposta agli effetti dell'IVA, rappresenta che la locazione ha per oggetto un terreno diverso da quelli edificabili o da aree adibite a parcheggio. In ottemperanza degli obblighi Iva richiamati nell'art. 5, emetterà fattura in regime di Iva esente (codice natura fattura elettronica N4) ai sensi dell'art. 10 n.8 dpr. 633/72.

Il presente contratto dovrà essere registrato a cura del Conduttore in termine fisso ed in misura proporzionale del 2% sul canone annuo per l'intero periodo e imposta di bollo di 16€ per ogni 100 righe, con oneri ripartiti in parti uguali come per tutte le successive annualità soggette al versamento delle imposte di registro.

Art. 14 – Domicili contrattuali

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il locatore: Comune di Moricone al domicilio indicato;

PEC: protocollo@pec.comune.moricone.rm.it

Il conduttore al seguente indirizzo operativo: Milano, L. go G. Donegani 2;

PEC: rental@inwit.telecompost.it

Art. 15 – Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alla normativa vigente in materia. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e

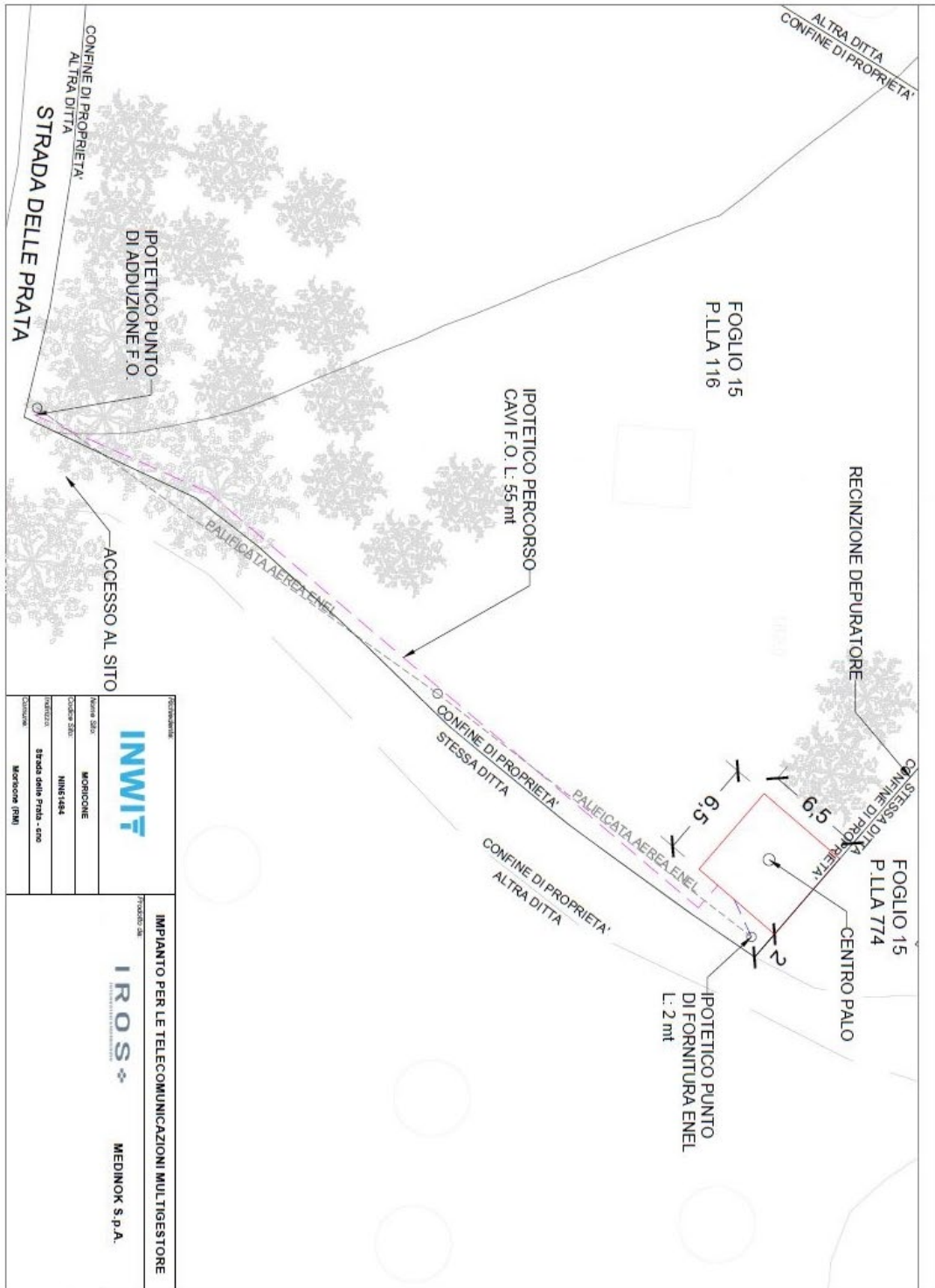
previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

Moricone (RM), li __ / __ / ____

Il Locatore

Il Conduttore

Allegato Planimetrico:



INWIT	
Nome Sito	MONICONE
Codice Sito	NINS 1454
Indirizzo	Strada delle Prata - 400
Comune	Monicore (RM)

IMPIANTO PER LE TELECOMUNICAZIONI MULTIGESTORE

IROS

Medinok S.p.A.